
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下上海實業控股有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

主要交易

收購位於中國上海之土地使用權

二零二一年二月二十五日



目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團的財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	本公司董事會
「緊密聯繫人」、「關連人士」、 「控股股東」、「附屬公司」 及「主要股東」	各具有上市規則賦予的涵義
「本公司」	上海實業控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：363)
「代價」	上海銳珏就土地收購應付的總代價人民幣3,893,000,000元
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「香港」	中國香港特別行政區
「虹口區規劃和自然資源局」	上海市虹口區規劃和自然資源局，由上海市虹口區當地政府所設立之機構，且為具《上市規則》第19A.04條所定義的中國政府機關
「該土地」	該土地位於上海市虹口區北外灘HK323-01、HK323-05、HK323-02(部分地下)地塊，東至丹徒路，南至東大名路，西至HK323-02綠地及北至東長治路
「土地收購」	上海銳珏收購該土地之土地使用權

釋義

「土地使用權」	國有建設用地使用權
「土地使用權出讓合同」	由虹口區規劃和自然資源局(作為出讓人)與上海銳珏(作為受讓人)於二零二零十二月十七日就土地收購訂立之上海市國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	二零二一年二月二十三日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「中國政府機關」	具有《上市規則》第19A.04條賦予之涵義
「合資格發行人」	具有《上市規則》第14.04(10B)條賦予之涵義
「合資格地產收購」	具有《上市規則》第14.04(10C)條賦予之涵義
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「《證券及期貨條例》」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「上海銳珏」	上海銳珏商務諮詢有限公司，於中國成立之有限責任公司及於最後實際可行日期為上實發展之全資附屬公司
「股份」	本公司股本中之普通股股份
「股東」	股份之登記持有人

釋義

「上實發展」	上海實業發展股份有限公司，於中國成立之有限責任公司，於上海證券交易所上市(上海證券交易所證券代碼：600748)，最後實際可行日期為本公司之非全資附屬公司
「上實集團」	上海實業(集團)有限公司，於香港註冊成立的有限公司及為本公司的控股股東
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「%」	百分比



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

董事

執行董事：

沈曉初先生(董事長)

周 軍先生(副董事長及行政總裁)

徐 波先生(副行政總裁)

許 瞻先生

註冊辦事處：

香港灣仔

告士打道39號

夏慤大廈26樓

獨立非執行董事：

吳家瑋先生

梁伯韜先生

鄭海泉先生

袁天凡先生

敬啟者：

主要交易

收購位於中國上海之土地使用權

緒言

謹此提述本公司日期為二零二零年十二月十七日的公告，內容有關收購位於中國上海之土地使用權(即土地收購)。

本通函旨在(其中包括)向閣下提供：(i)土地收購的進一步詳情；及(ii)本集團的財務資料。

收購土地使用權

於二零二零年十二月十七日，本公司間接附屬公司上海銳珏透過掛牌出讓活動取得位於中國上海之該土地之土地使用權，代價為人民幣3,893,000,000元。上海銳珏已收到虹口區規劃和自然資源局就土地收購發出的確認通知。有關土地收購之土地使用權出讓合同於二零二零年十二月十七日訂立，土地收購之詳情載於下文：

董事會函件

- 簽署土地使用權
出讓合同日期 : 二零二零年十二月十七日
- 訂約方 : (1) 虹口區規劃和自然資源局(作為出讓人)；及
(2) 上海銳珏(作為受讓人)
- 該土地位置 : 該土地位於上海市虹口區北外灘HK323-01、
HK323-05、HK323-02(部分地下)地塊，東至丹
徒路，南至東大名路，西至HK323-02綠地及北至
東長治路

HK323-01地塊，東至丹徒路，南至HK323-05地
塊，西至HK323-02綠地及北至東長治路

HK323-05地塊，東至丹徒路，南至東大名路，西
至HK323-04地塊及北至HK323-01地塊
- 總土地出讓用地面積 : 12,725平方米
- 代價 : 人民幣3,893,000,000元
- 付款條款 : 土地收購代價將於交易完成時(日期尚待訂約方
釐定)支付
- 土地使用權的期限
及該土地的用途 : (1) 作文體用途，為期40年；
(2) 作商業用途，為期40年；及
(3) 作辦公用途，為期50年

該土地的發展計劃仍在制訂中，本集團將委聘相關專業人士及顧問公司，以擬備發展項目的設計及建造計劃。預期發展工作將由開始發展起計約三年時間。連同位於北外

灘89號的現有地塊，兩幅地塊計劃發展為集甲級辦公樓、公寓式酒店、主題商業大廈及文化娛樂設施為一體的城市綜合體。本集團將根據實際市場情況，對該土地的實際建設和開發時間表進行調整。

釐定代價的基準

代價是上海銳珏透過依據相關中國法律和法規進行的掛牌出讓活動成功競得的該土地價格而釐定。本集團經考慮(當中包括)以下各項後，認為該土地的競標價屬公平：

- (i) 虹口區規劃和自然資源局定出的掛牌底價人民幣3,893,000,000元，且該土地平均樓面價格約為人民幣35,100元／平方米，與近年來北外灘其他商辦用地約人民幣36,000元至約人民幣45,000元／平方米的平均樓面價格相當；
- (ii) 中國上海市虹口區北外灘及周邊地區的物業市場現況。北外灘有望成為上海發展的新引擎，也是新時代城市發展的新標杆。根據城市發展藍圖，北外灘將成為核心中央商務區，具備高密度的辦公樓和商業設施，與歷史文化區域並存，歷史氛圍將得到充分保留。目前，中央商務區的天橋、中央公園、地下空間、產業功能和管理等詳細規劃已經制定。隨著大量企業落戶北外灘，包括從事金融、航運的企業，北外灘物業市場蓬勃發展，近年來物業價格穩步上升；及
- (iii) 該土地的位置和發展潛力。北外灘與外灘河東岸的陸家嘴金融中心一起，構成了上海市中心的「黃金三角」。濱江區域已經改造為綠化和步行道。當該土地位於上海市虹口區北外灘核心區域，且緊鄰濱水區，當地政府的目標是將該區域打造成全球中央商務區，加上預期未來投資收益，該土地具有明顯的地理位置優勢，因此具有比較高的發展潛力。

釐定競標價時並無參考獨立估值。

本集團擬以內部資源支付代價。

土地收購的財務影響

緊隨土地收購完成後以及按人民幣3,893,000,000元的代價全部金額乃以本集團內部資源支付，則土地收購對本集團的財務影響為：(i)該土地產生的資產增加人民幣3,893,000,000元；及(ii)手頭現金減少人民幣3,893,000,000元。除上述者外，董事認為，土地收購不會對本集團的總資產、總負債及盈利產生任何其他重大影響。

進行土地收購的原因與裨益

上實發展一直努力尋求在長三角核心區的發展機會，且聚焦資源在這些區域並以上海為核心的優質項目。據此，上實發展的發展戰略一直是加強其在長三角核心地區的房地產投資，並參與以上海為中心的長三角區域發展。

該土地位於中國上海市虹口區北外灘，作辦公、商業及文體用途。該土地緊鄰上實發展正在開發建設的北外灘89號地塊，而土地收購符合上述上實發展在上海房地產投資的業務發展戰略，因此對本集團在上海同一區域的發展規劃產生協同效應，可提升本集團在房地產開發方面的品牌聲譽和價值。

董事會認為土地收購乃於本集團之一般及日常業務過程中進行，土地收購的條款屬公平合理，且土地收購符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方之資料

本集團主要從事基建設施、房地產(包括物業開發及投資及酒店經營)及消費品業務。

上海銳珏為上實發展的全資附屬公司，而上實發展為本公司之非全資附屬公司。成立上海銳珏是參與該土地的掛牌出讓活動，其主要從事該土地之相關開發建設與經營事項。

上實發展為本公司之非全資附屬公司及於最後實際可行日期由本公司持有其全部股權的48.6%，其主要從事房地產開發、房地產經營及管理、以及提供與房地產業務有關的諮詢服務。

董事會函件

虹口區規劃和自然資源局乃由上海市虹口區當地政府所設立之機構，且為具有《上市規則》第19A.04條所定義的中國政府機關。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，虹口區規劃和自然資源局及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

《上市規則》之涵義

由於在該土地上將開發之物業將持作投資物業以收取經常性收入，因此土地收購構成《上市規則》第14章項下之交易。由於根據《上市規則》第14.07條計算有關土地收購所涉及之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，根據《上市規則》第14章，土地收購構成本公司之主要交易。

由於本集團之其中一項主要業務為物業開發，本公司被視為《上市規則》第14.04(10B)條項下的合資格發行人。此外，根據《上市規則》第14.04(10C)條，由於土地收購涉及透過受中國法律規管(定義見上市規則)之掛牌方式向中國政府機關收購政府土地，而本集團是透過上海銳珏於其一般及日常業務過程中獨自進行，故土地收購被視為合資格地產收購。因此，根據《上市規則》第14.33A條，土地收購須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為土地收購乃公平合理，按照正常商業條款訂立且符合本公司及股東之整體利益。概無董事或彼等之緊密聯繫人於土地使用權出讓合同擁有任何重大權益。

其他資料

謹請閣下細閱本通函之附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
上海實業控股有限公司
董事長
沈曉初
謹啟

二零二一年二月二十五日

1. 本集團的財務資料

本集團於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月之財務資料詳情披露於下列文件，而有關文件刊發於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.sihl.com.hk>)：

- 於二零一八年四月十八日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第70至179頁)(可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0418/ltn20180418396_c.pdf)；
- 於二零一九年四月十七日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第73至204頁)(可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417156_c.pdf)；
- 於二零二零年四月十五日刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第74至184頁)(可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0415/2020041500500_c.pdf)；及
- 於二零二零年九月十七日刊發之本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(第39至62頁)(可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0917/2020091700374_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前純粹旨在確定本債務聲明及本集團或然負債之最後可行日期)，除本通函其他章節披露外，本集團之未償還借款約為57,318,842,000港元，詳情如下：

	千港元
銀行借款	
— 有抵押及有擔保*	4,571,288
— 有抵押及無擔保	10,705,546
— 無抵押及有擔保*	9,502,789
— 無抵押及無擔保	22,915,415
	<u>47,695,038</u>
其他借款	
— 無抵押及無擔保	8,965,220
應付關聯公司款項	
— 無抵押及無擔保	654,950
應付同系附屬公司款項	
— 無抵押及無擔保	1,448
應付合營企業款項	
— 無抵押及無擔保	2,186
	<u>9,623,804</u>
總計	<u><u>57,318,842</u></u>

* 集團內公司提供公司間擔保的借款為13,848,903,000港元，已於二零二零年十二月三十一日計入有抵押／無抵押擔保借款。

按揭及押記

於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團的銀行借款約為15,276,834,000港元以本集團的若干投資物業、若干租賃土地及樓宇、若干廠房及機器、若干無形資產、若干服務特許權安排下的應收款項、持有作出售之若干發展中物業、持作出售之若干物業、若干貿易應收款項及已抵押銀行存款及本公司一家附屬公司的全部註冊股本作抵押。

租賃負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團有約為452,304,000港元的租賃負債，涉及香港、新加坡及中國的辦公室物業及商業單位的租賃，該等租賃以租金按金作抵押，且無擔保。

或有負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團有以下或然負債：

(a) 就若干物業買家的按揭貸款提供的擔保

本集團已與若干銀行就向本集團物業單位買家提供按揭貸款訂立協議，並已就該等銀行根據協議向買家提供的按揭貸款作出按金保證及擔保。根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭貸款時，本集團負責償還拖欠買家欠銀行的剩餘未償還按揭本金及應計利息及罰金，本集團有權接管相關物業的合法所有權及管有權。於二零二零年十二月三十一日，本集團所擔保的未償還按揭總額為人民幣5,645,189,000元(相當於約6,706,092,000港元)。

(b) 就本集團一家聯營公司所使用的銀行信貸向銀行提供的擔保

本集團與一家銀行訂立協議，就本集團一家聯營公司獲授的銀行借貸提供公司擔保。於二零二零年十二月三十一日，本公司在該擔保下的最高責任為向聯營公司提供的銀行借款的未償還金額為人民幣357,000,000元(相當於約424,091,000港元)。

(c) 就本集團合營企業所使用的銀行信貸向銀行提供的擔保

本集團與銀行訂立協議，就本集團合營企業獲授的銀行借貸提供公司擔保。於二零二零年十二月三十一日，本公司在該擔保下的最高責任為向合營企業提供的銀行借款的未償還金額為人民幣831,093,000元(相當於約987,279,000港元)。

一般事項

除上述披露以及集團內公司間負債外，於二零二零年十二月三十一日，本集團並無已發行或尚未償還及已授權或以其他方式設立但未發行之任何其他債務證券、定期貸款、其他借款及債務、銀行透支、承兌負債(不包括正常貿易票據)或承兌信貸或租購承擔、按揭、押記、擔保或其他任何重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經考慮到本集團可動用之財務資源(包括內部產生資金及可動用銀行融資)以及考慮土地收購的影響後，在無不可預見之情況下，本集團擁有足夠營運資金應付現時由本通函日期起計至少十二個月內之需求。

4. 重大不利變動

茲提述本公司日期為二零二零年七月十四日的盈利警告公告，內容關於截至二零二零年六月三十日止六個月的股東應佔溢利預期減少。另提述本公司隨後於二零二零年九月十七日發佈的同期中期報告，本公司在報告中披露，截至二零二零年六月三十日止六個月的股東應佔溢利同比減少60.1%。如上述公告及中期報告所披露，溢利下降主要是由於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情及中國內地、香港及海外實施的相關隔離檢疫和社區防護措施帶來的不利營商環境，導致本集團溢利大幅下降，尤其是高速公路、房地產及消費品業務。

除上文所述外，董事確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

為配合本集團優化業務結構，為持續發展和提高盈利能力奠定堅實基礎的經營策略，本集團將繼續尋求突破，強化現有核心業務，開拓新的業務領域，提高經營及管理效率，並通過精心規劃及調配資源，加強風險管理和控制。預計這將提升本集團的盈利能力，為股東創造更高的價值。

基建設施

本集團各公路公司於二零二零年快速響應政府和本集團的防疫措施，同時維持服務質量和管理效率，保證道路通行安全和排堵保暢，實現整體業務平穩發展。同時，中國政府部門已就免收費政策研究出台相關配套補償政策，統籌維護收費公路使用者、債權人、投資者和經營者的合法權益。在維持營運效益的同時，收費公路業務將繼續錄得穩定增長。

基建環保業務方面，水務業務及固廢業務將繼續有序擴大投資規模，包括通過上海實業環境控股有限公司投資寶山項目，將為本集團貢獻新的盈利增長點。本公司亦在國內投資固廢發電業務，項目總投資額為人民幣30億元。預計該項目將進一步強化本集團持續拓展基建及環保業務的策略。本集團將進一步加強這業務板塊的技術創新，繼續完善各企業的管理模式。管理團隊將進一步精簡，加快業務發展。

上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)及其附屬公司上實航天星河能源(上海)有限公司在全國擁有13個光伏發電項目，總資產規模達到590兆瓦，已躋身內地先進光伏企業。

房地產

二零二零年上半年，房地產業務受到疫情的影響，營銷和建造等有所延緩。中國的房地產經濟其後已出現復甦。

隨著內地各省市在疫情後復工復產，本公司房地產業務已全方位加快開展經營活動，努力趕超開發和銷售目標。本集團將繼續盤活資產，優化業務模式，提高現有項目的營運效率，同時將開拓新的業務領域，提升未來盈利增長潛力。

消費品

南洋兄弟煙草股份有限公司隨著香港有稅市場較快恢復，內地陸續復工復產，銷量和銷售額開始回升。機場免稅市場、船煙市場和海外市場，短期內仍難樂觀。

本公司將主動優化資源配置，因應不同市場調整推廣促銷活動，積極部署營銷策略，堅持技術創新，優化生產工藝，積極謀劃發展跨越。

永發印務有限公司在持續鞏固並提升印包業務和紙模業務的市場競爭力的同時，積極推進智慧藥包業務，戰略佈局並取得了重要階段性成果，為疫情常態化新形勢下的業績提供支持，努力創造新的盈利增長點。

展望

香港本地和全球其他國家面對疫情，仍然充滿不確定性，本集團將採取積極的措施，進一步提升經營管理效益，加強風險管控，堅持改革創新，同時繼續落實疫情防控措施，審慎安排及調配資源，追趕二零二零年落後的經營業績。此外，本集團繼續優化資產，把握機會創造最大的股東價值。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照《上市規則》刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司擁有的權益及淡倉披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》條文彼等持有或被視為持有的權益及淡倉)；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記入本公司持有登記冊內的權益及淡倉；或根據《上市規則》附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 股份數目	約佔已發行 股份百分比
周 軍	實益擁有人	個人	300,000	0.03%

上述所有權益皆為好倉權益。

於相聯法團股份及相關股份之權益

上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 上實城開 股份數目	約佔已發行 上實城開 股份百分比
周軍	實益擁有人	個人	360,000	0.01%

上述所有權益皆為好倉權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有根據《證券期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》條文彼等持有或被視為持有的權益及淡倉)；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記入本公司持有登記冊內的權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(b) 主要股東於本公司擁有的權益及淡倉披露

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(除董事及本公司主要行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有 已發行 股份數目	約佔已發行 股份百分比
上實集團	受控制公司 持有的權益	公司	679,880,748 (附註1及2)	62.53%

附註：

- (1) 上實集團透過其全資附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股(香港)有限公司、上海實業貿易有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有519,409,748股、80,000,000股、52,908,000股、27,553,000股及10,000股股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之股份權益。
- (2) 上述所有權益皆為好倉權益。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，基於本公司根據《證券及期貨條例》第XV部存置的登記冊，概無其他人士(除董事及本公司主要行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

- (c) 於最後實際可行日期，就董事所知，下列董事亦為上實集團的董事或僱員：

董事名稱	於上實集團的職務
沈曉初	執行董事兼董事長
周 軍	執行董事兼總裁
徐 波	執行董事、副總裁兼財務總監
許 瞻	助理總裁

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立於一年內屆滿而相關僱主免付賠償(法定賠償除外)或相關僱主不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，就董事深知，盡悉及確信，概無董事自二零一九年十二月三十一日(本集團最近期公佈之經審核綜合賬目的編製日期)以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事於合約之權益

就董事深知，盡悉及確信，概無董事於本集團任何成員公司所訂立仍存續有效且於本通函日期對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事深知，盡悉及確信，概無董事或任何彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益。

7. 重大合約

於本通函日期前兩年起計期間，本集團已訂立以下重大或可能屬重大之合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) 上實綠色產業投資管理(上海)有限公司(「**上實綠色管理**」)(本公司擁有30%權益的合資企業，作為普通合伙人)、上實管理(上海)有限公司(「**上實管理**」)(本公司全資附屬公司，作為有限合伙人)、星河數碼(作為有限合伙人)(為本公司間接持有45%股權的合資公司)及上海市再擔保有限公司(作為有限合伙人)於二零一九年十二月六日訂立的合伙協議，成立合資企業以成立基金，以股權投資方式投資於(包括但不限於)戰略新興產業，如新能源、環保能源及新材料。上實綠色管理及上實管理作出的出資分別為人民幣1,000,000元及人民幣63,000,000元；
- (b) 上海實業環境科技(香港)有限公司(「**上實環境科技**」)(本公司的間接附屬公司)、恒華創富有限公司及Shanghai Overseas Enterprises (BVI) Co., Ltd.(「**上海海外(BVI)**」)於二零一九年十二月十六日訂立的合資協議，內容有關成立合資公司上海長三角水環境投資基金有限公司(「**上海長三角**」)，而成立上海長三角的主要目的乃投資於台州市水務集團股份有限公司(「**台州水務**」)，方式為作為基石投資者認購台州水務H股。上實環境科技向上海長三角的出資為人民幣40,000,000元；

- (c) 上實城開(上海)城市建設開發有限公司(「上實城開城市建設」)(本公司之間接附屬公司)、上海諾卓企業管理有限公司(本集團透過上海城開(集團)有限公司持有50%之合資公司)、上海航天技術研究院與上海航天科創企業發展有限公司於二零一九年十二月二十七日訂立的合作協議,以成立項目公司,目的為收購位於中國上海市徐匯區虹梅街道的土地之土地使用權及開發該土地,本集團的總資本承擔為人民幣1,527,500,000元;
- (d) 上實城開城市建設、上實融資租賃有限公司(「上實融資租賃」)、星河數碼、北京真辰資產管理有限公司、上海真辰實業發展有限公司、悅誠投資有限公司及林振先生於二零二零年一月二十二日訂立的認購協議,據此,上實城開城市建設有條件同意向上實融資租賃注入現金人民幣407,942,343元,以認購上實融資租賃之20%經擴大註冊資本;
- (e) 上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「滬寧高速」)(本公司之間接全資附屬公司)與星河數碼於二零二零年四月二十一日訂立的股份轉讓協議,據此,滬寧高速同意向星河數碼出售其於浙江五芳齋實業股份有限公司的18,112,500股股份,總代價為人民幣419,508,055元;
- (f) 上實基建控股有限公司(本公司的全資附屬公司)與上海海外(BVI)於二零二零年十月二十三日訂立的合資協議(「合資協議」),據此,彼等同意於香港共同成立合資公司上實長三角生態發展有限公司(「合資公司」)以主要投資於在中國的固廢發電業務,各支付認購價1港元。根據合資協議,合資公司將向金融機構尋求初步融資約人民幣3,000,000,000元。倘來自銀行或金融機構之有關借款須提供擔保或其他抵押,則首先須由合資公司提供及其後(倘有要求及倘訂約方一致同意)由各訂約方個別地按同等條款提供,惟彼等就該等擔保或其他抵押項下之該等借款之責任應按照彼等各自於合資公司之持股比例;

- (g) 上實發展(作為有限合伙人)、四川川滬合作創新投資管理有限公司(作為普通合伙人)、上海上實創業投資有限公司(作為有限合伙人)及四川企業改革發展股權投資基金合伙企業(有限合伙)於二零二零年十一月二十日訂立的合伙協議，以成立合伙企業以創立基金，人工智能產業為主要投資方向。上實發展的出資額為人民幣100,000,000元；及
- (h) 土地使用權出讓合同。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，亦無任何尚未了結或針對本集團任何成員公司之重大訴訟、仲裁或申索，而會對本集團經營業績或財務狀況產生重大不利影響。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為香港灣仔告士打道39號夏慤大廈26樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本公司之公司秘書為余富熙先生，彼為香港特許秘書公會、特許公司治理公會及特許公認會計師公會之資深會員。
- (d) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起14日期間任何營業日(不包括星期六及公眾假期)之正常營業時間內於香港灣仔告士打道39號夏慤大廈26樓，可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止財政年度的年報；

- (c) 本附錄「7. 重大合約」一段所述的重大合約各副本；及
- (d) 本通函。